

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

**Frisch renovierte Wohnung im Zweifamilienhaus mit  
Garten direkt an der Regattabahn in DU-Wedau**



Objekt-Nr. OM-397275

### Wohnung

Verkauf: **224.900 €**

Ansprechpartner:  
Nick Spelter

Rüsternstr 9  
47279 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem charmanten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920 und erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss. Das Haus wurde über die Jahre stets sorgfältig instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert, sodass es sich heute in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Die Wohnung wurde kürzlich frisch renoviert und bietet eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Im 1.OG erwarten Sie eine gemütliche Wohnküche, ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Im 2.OG befinden sich zwei charmante Mansardenräume, die sich flexibel nutzen lassen - ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Einer der Räume ist mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Der zweite Mansardenraum begeistert mit einem unverbaubaren Blick auf die Regattabahn.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der große, zur Wohnung gehörende Garten.

Das gesamte Haus wurde in den letzten Jahren sichtbar aufgewertet, unter anderem durch neue Fenster, einen frischen Fassadenanstrich und neue Dachrinnen. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

## Ausstattung

- Frisch renovierte Wohnung
- Tageslichtbad
- Seeblick
- Garten
- Denkmalschutz
- Kellerraum 1: 16qm mit Außentreppen zum Garten
- Kellerraum 2: 6qm
- Separater Raum für Waschmaschine/ Trockner

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an. Alle Angaben stammen vom Eigentümer und erfolgen nach besten Wissen.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Duisburg-Wedau, einem der beliebtesten und grünsten Stadtteile der Stadt. Wedau zeichnet sich durch eine ruhige, gehobene Wohnatmosphäre sowie eine hervorragende Anbindung an Natur- und Freizeitmöglichkeiten (6-Seen-Platte) aus.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur Regattabahn. Die Regattabahn lädt zu Spaziergängen, Lauf- und Radtouren sowie entspannten Stunden am Wasser ein. Auch der umliegende Sportpark Duisburg mit zahlreichen Freizeit-, Sport- und Erholungsangeboten ist schnell erreichbar.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich fußläufig. Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie Düsseldorf in kurzer Zeit.

Insgesamt bietet der Standort eine ideale Kombination aus naturnahen Wohnen, hoher Lebensqualität und sehr guter Erreichbarkeit.

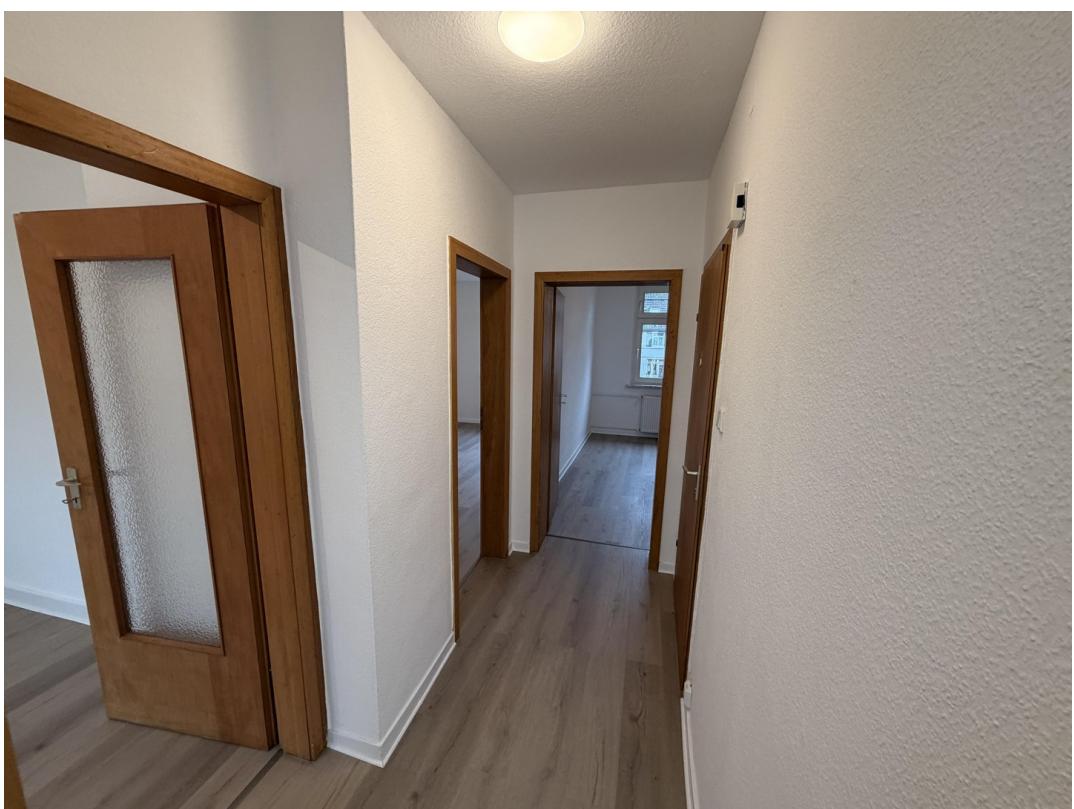
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Ausblick Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Mansardenraum 1

# Exposé - Galerie



Mansardenraum 1



Neue Fenster

# Exposé - Galerie



Mansardenraum 2



Mansardenraum 2

# Exposé - Galerie



Ausblick Mansardenraum 2



Ausblick Mansardenraum 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Umgebung

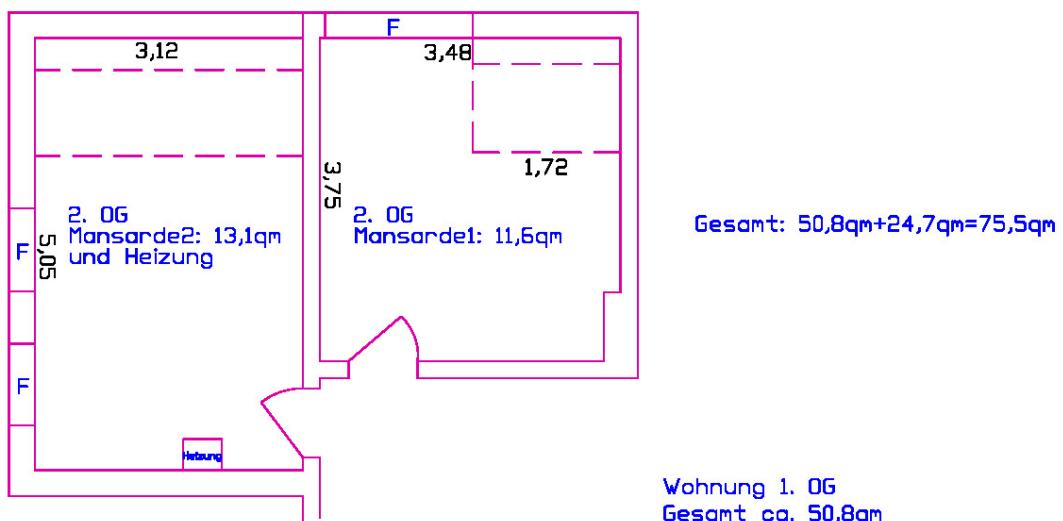


Umgebung

# Exposé - Grundrisse

Rüsternstraße 9 – Duisburg

Dachgeschoß Mansarden  
Gesamt ca. 24,7qm



Wohnung 1. OG  
Gesamt ca. 50,8qm

